

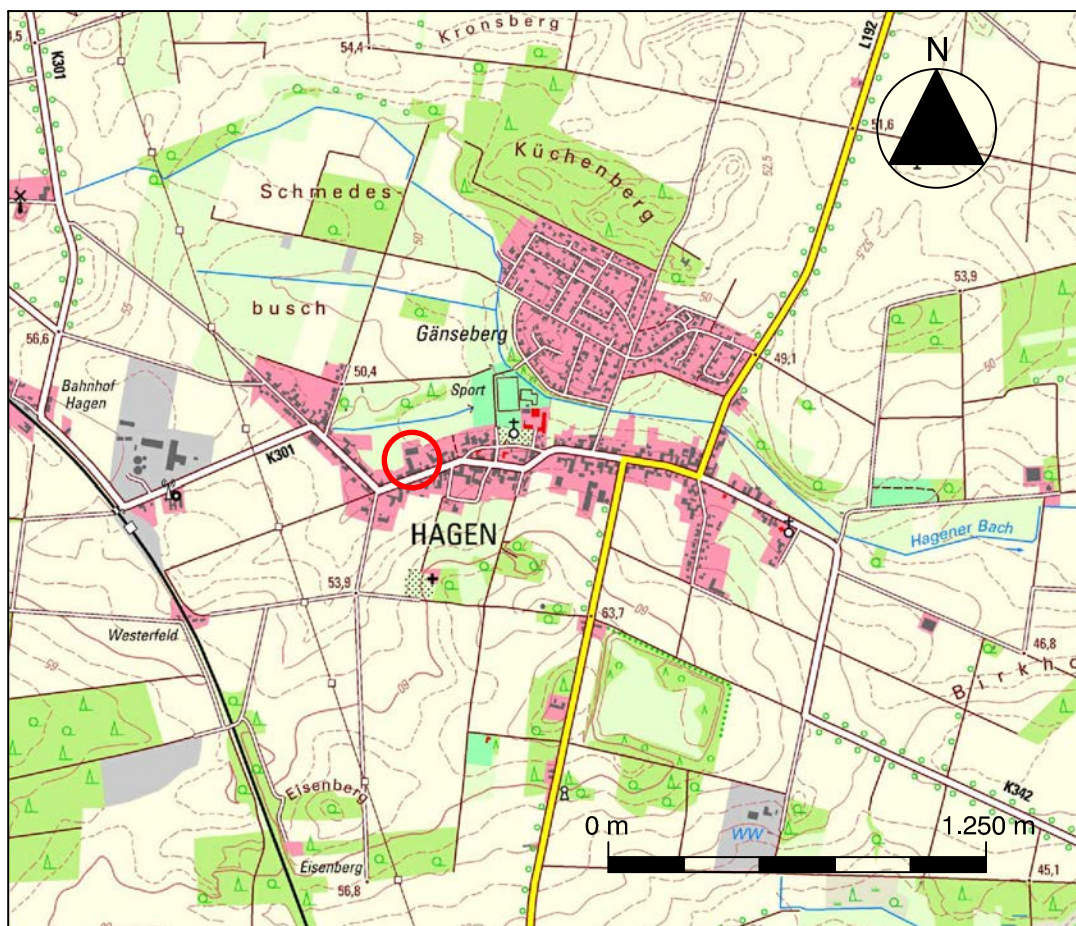
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA Markt Hagen" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Dezember 2025

Susanne Vogel

■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de



Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Hagen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 514 "Edeka Markt Hagen"
- Entwurf -**

Stand: Dez. 2025, Maßstab 1 : 1.000
ausgearbeitet: Planungsbüro Vogel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung: Lebensmittel-Nahversorgung
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,33

Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

OK 6m bis 8,5m

Höhe der baulichen Anlagen in m über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

a

abweichende Bauweise Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

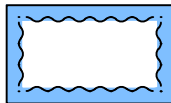


Baugrenze Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



Straßenbegrenzungslinie



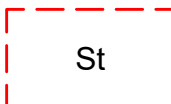
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses,
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken



Fläche zum Anpflanzen eines Baumes
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung eines Baumes
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen



Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung:
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstiger Planinhalt



bereits abgebrochene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Sonstiges Sondergebiet (SO)

1. Das „Sonstige Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen. Innerhalb des SO sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Neustadt a. Rbge. verpflichtet.
2. Im „Sonstigen Sondergebiet“ sind zulässig
 - a. großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit insgesamt nicht mehr als 1.230 m² Verkaufsfläche (VK), inklusiv Backshop mit Cafénutzung.
 - b. Randsortimente des aperiodischen Bedarfs auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche.
 - c. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten.

§ 2

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen kann die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitung in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 3

Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß darf nicht überschritten werden. Das Mindestmaß darf nicht unterschritten werden. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, in Höhe der östlichen Grundstückszufahrt.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind zulässig:

- durch technische Aufbauten wie z.B. Abluftrohre um bis zu 2,0 m.
- durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,5 m.

§ 4

abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge.

§ 5

überbaubare Grundstücksfläche

1. Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile max. um 5 m unterschritten werden.
2. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, wie Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 6

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

1. Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit „Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes“ sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen.
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung können u.a. zugelassen werden, wenn von einem Baum z. B. aufgrund einer Krankheit Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen. Auch im Fall der Ausnahme ist ein Ersatz vorzunehmen.
3. Im Plangebiet sind zusätzlich zu dem in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Baum weitere 21 Laubbäume (Stammumfang mindestens 12/14 cm) der folgenden Arten zu pflanzen:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aria (Gewöhnliche Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus laevis (Flatter-Ulme). Die Verteilung der Bäume innerhalb des SO ist in Anlehnung an die Standorte im Vorhaben- und Erschließungsplan vorzunehmen.
4. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 7

Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

§ 8

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus

Teil A. Planzeichnungen

Vorhaben- und Erschließungsplan	- Lageplan
Vorhaben- und Erschließungsplan	- Gebäudeschnitte und Gebäudeansichten
Vorhaben- und Erschließungsplan	- Dachaufsicht
Vorhaben- und Erschließungsplan	- Werbeanlagen

Teil B. Text

HINWEISE

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB).

Vor Baumfällungen und vor Abbruch von Gebäuden im Plangebiet sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2025

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.06.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom 07.07.2025 bis einschließlich 21.07.2025.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2025 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Aufstellung der Planung unterrichtet, mit einer Frist zur Äußerung bis zum 15.08.2025.

Veröffentlichung und Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetseite, unter der die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“, die Begründung dazu und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Neustadt a. Rbge., den _____

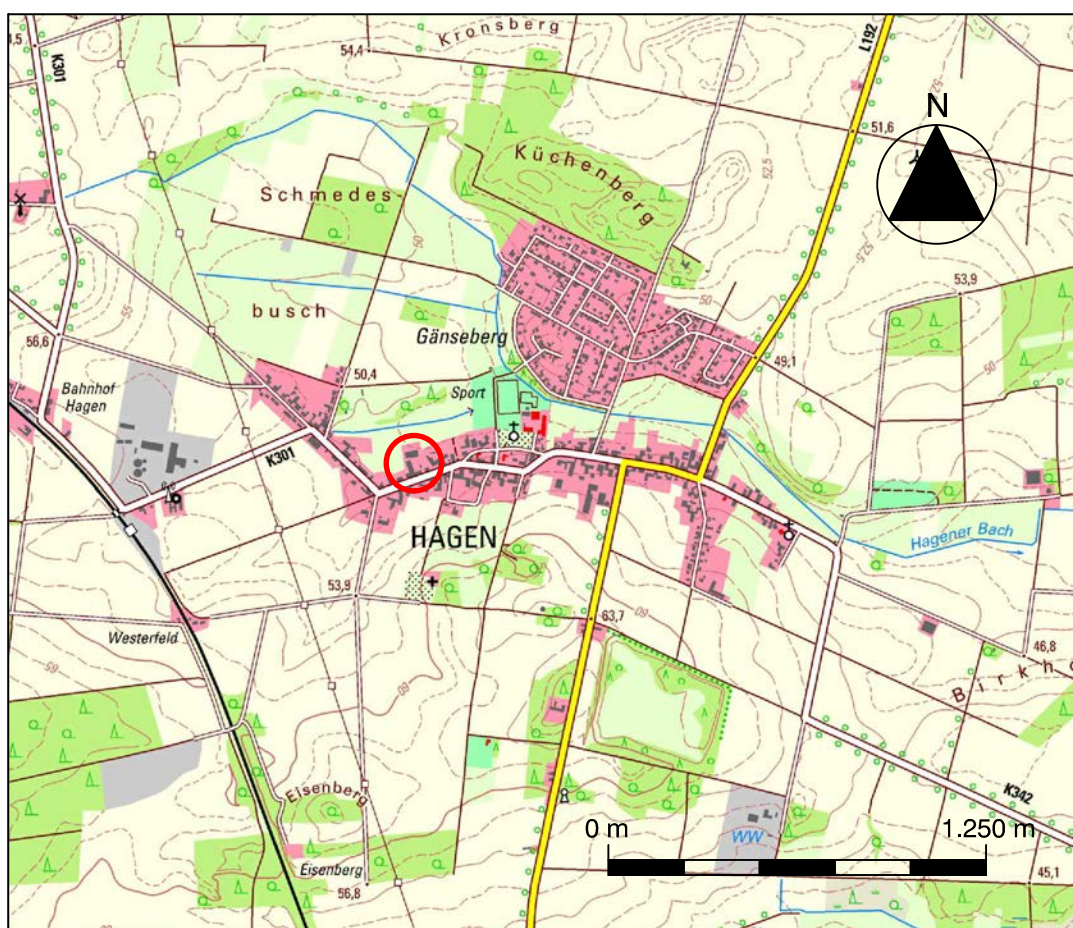
Der Bürgermeister

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA Markt Hagen"

- Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwurf



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

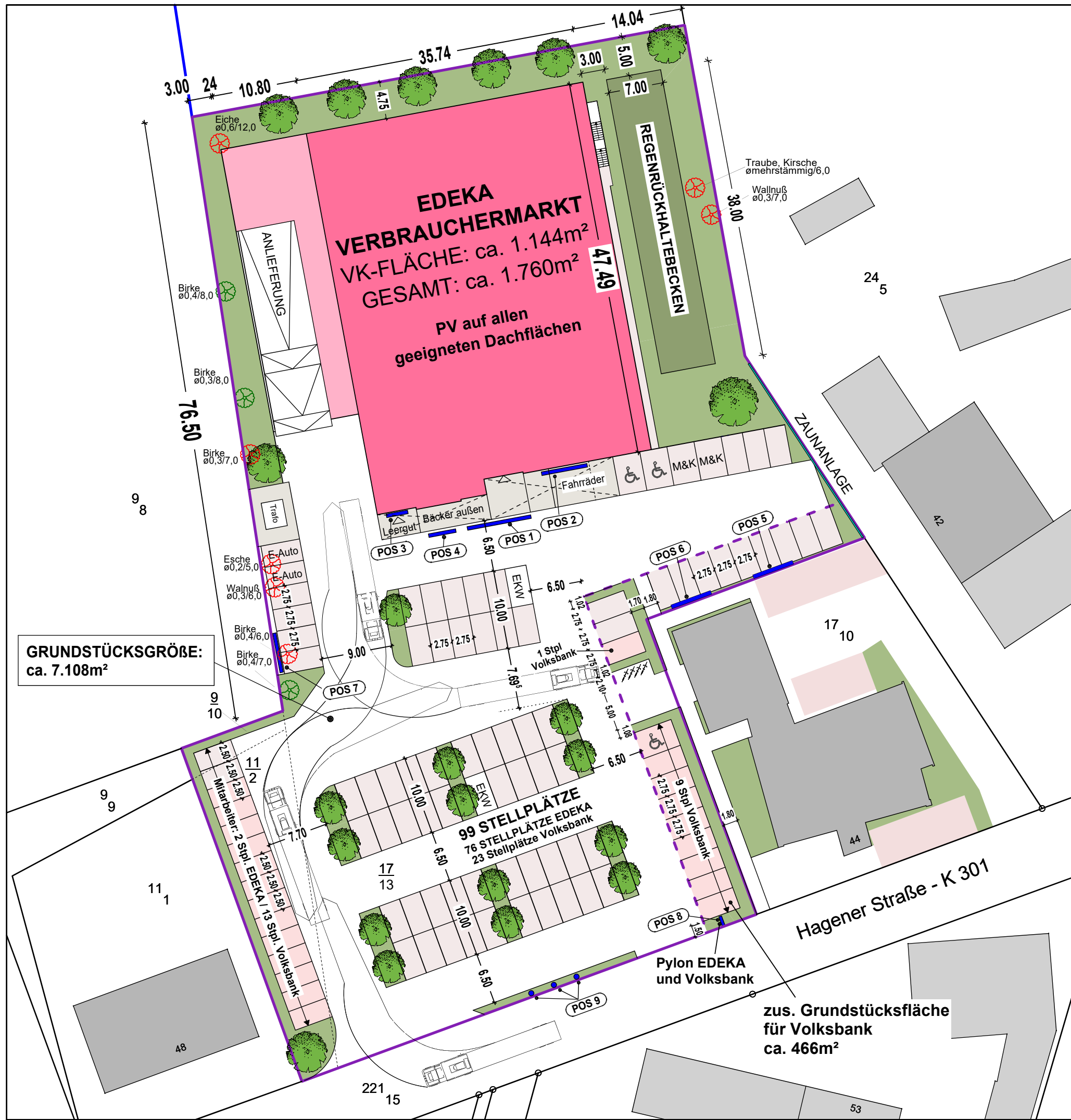
Ausgearbeitet im Dezember 2025

PROJEKTENTWICKLUNG

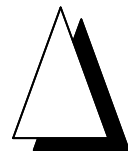
Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
Logestraße 2
27616 Beverstedt

ARCHITEKT

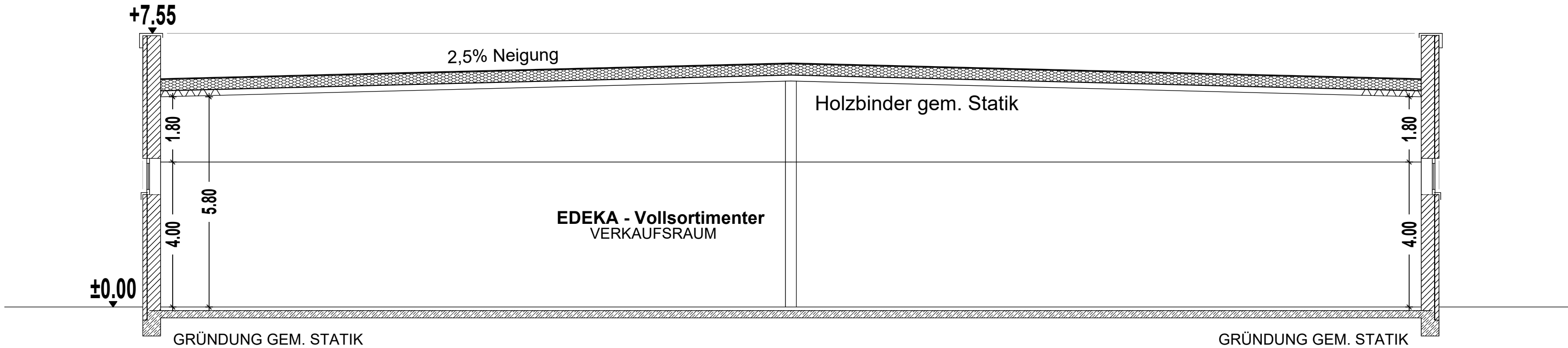
Thorsten Kampmann
In den Weiden 29
28357 Bremen



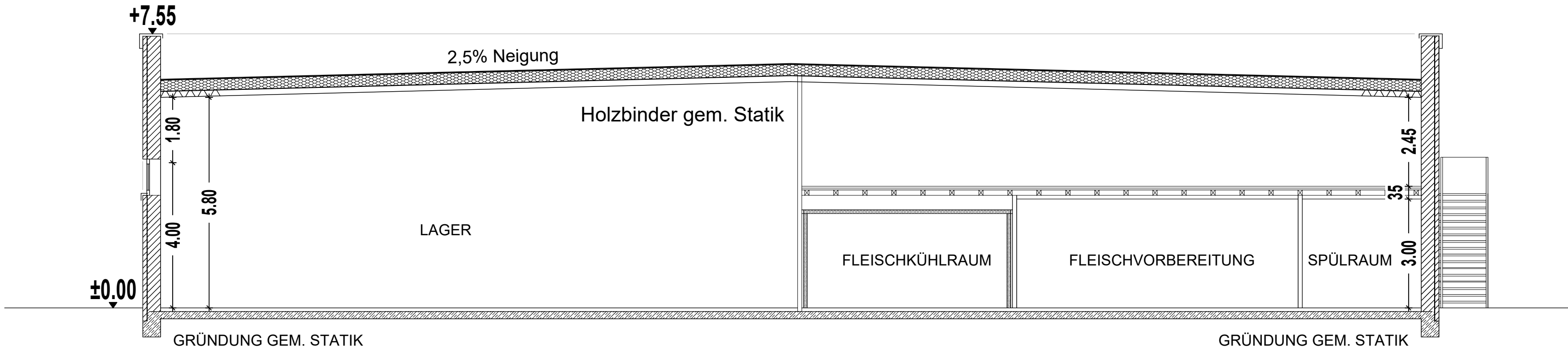
- ERHALT BESTANDSBÄUME
- ENTFALL BESTANDSBÄUME
- WERBUNG EDEKA
- WERBEFAHNE EDEKA / VOLKSBANK
- BAUMPFLANZUNGEN NEU



PROJEKT			
NEUBAU VON EINEM EDEKA-MARKT			
HAGENER STRASSE 46 in NEUSTADT a. RÜBENBERGE			
BLATT			
LAGEPLAN			
DATUM	MAßSTAB	INDEX	PROJEKT-NR.
15.12.2025	1:500	A	23/085-48
PROJEKTENTWICKLUNG			KONTAKT
Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.			Tel. 04747-9317480
Logestraße 2			Fax 04747-9317481
27616 Beverstedt			email: r.gloy@projektentwicklung-gloy.de
ARCHITEKT			KONTAKT
Thorsten Kampmann			Tel. 0421-397 70 70
In den Weiden 29			Fax 0421-397 70 71
28357 Bremen			email: info@architekt-kampmann.de

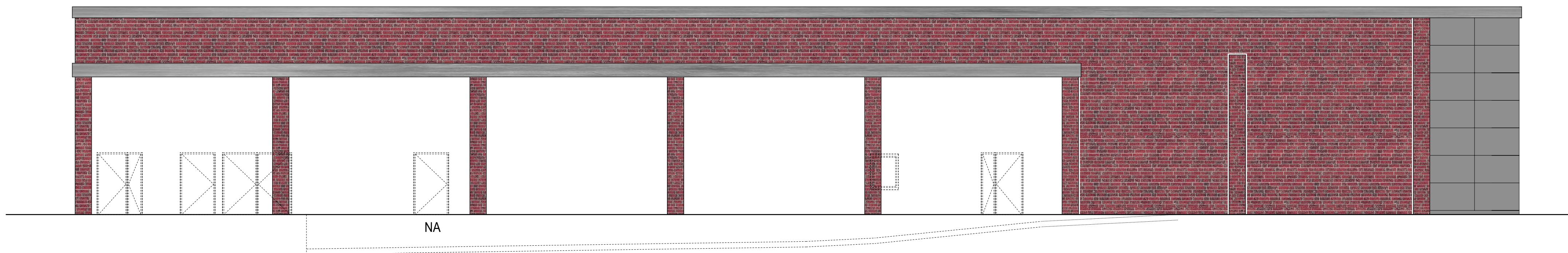
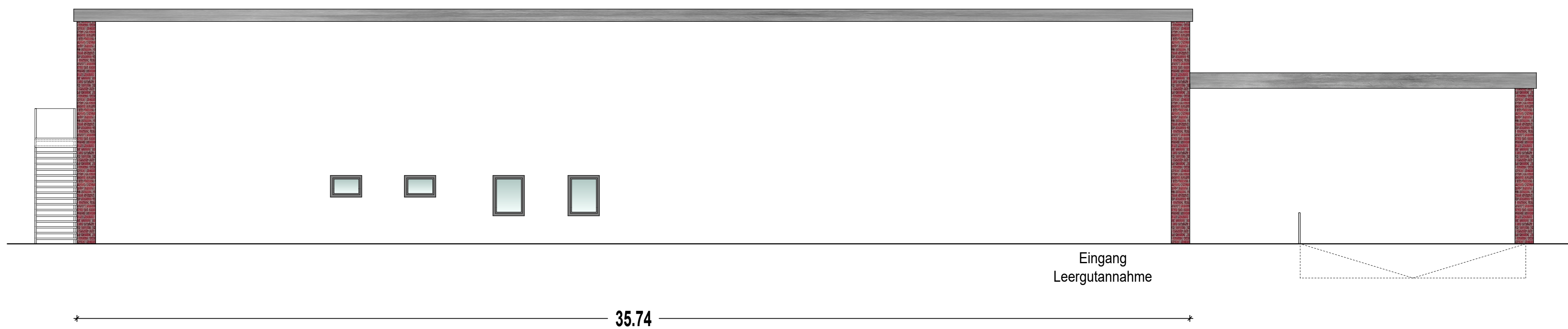
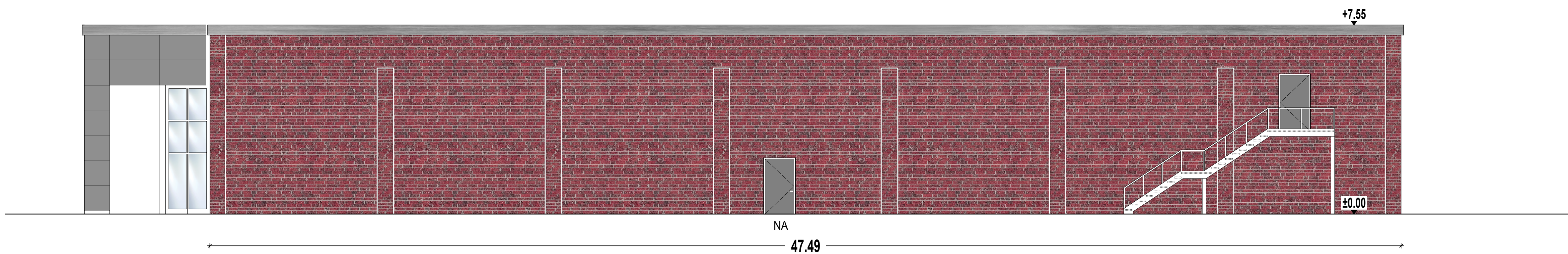
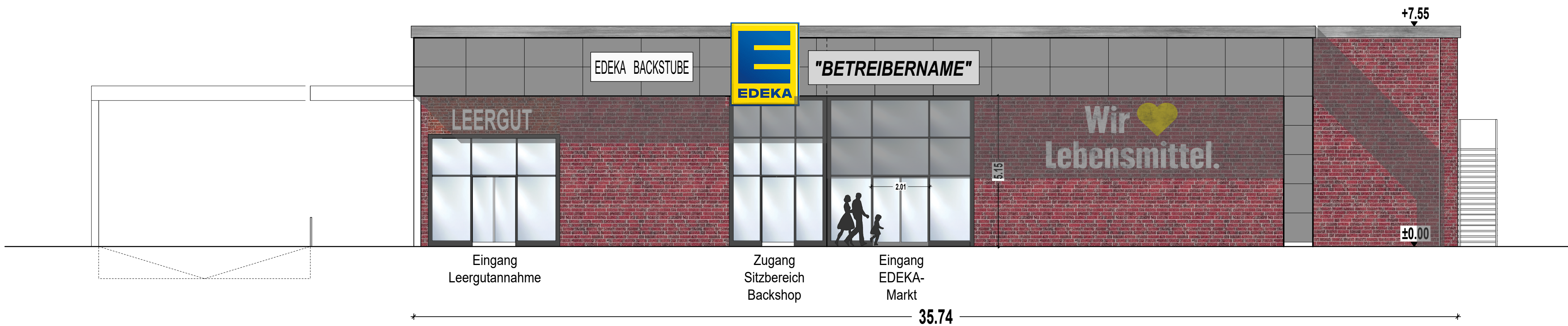


SYSTEMSCHNITT A_A

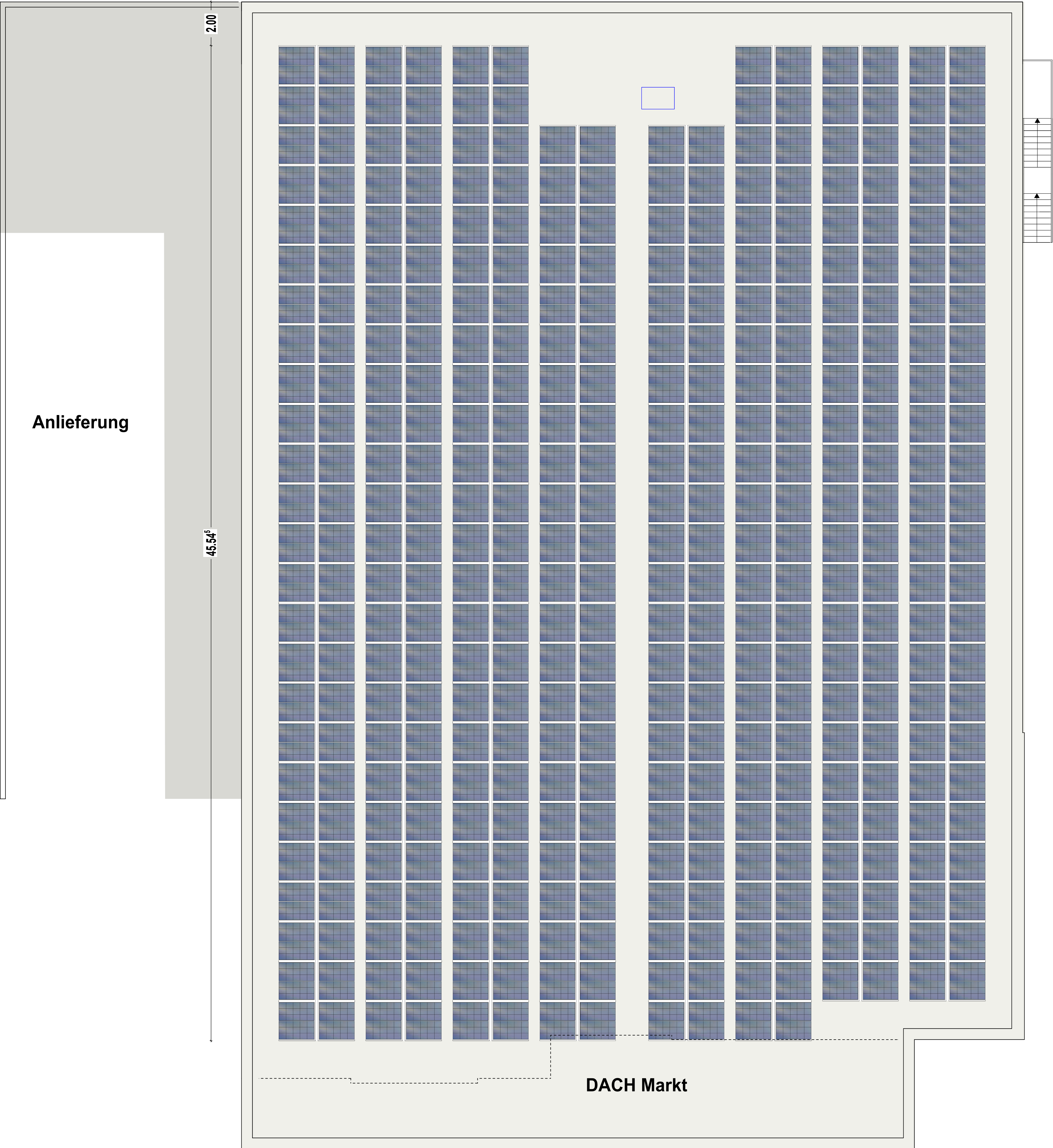
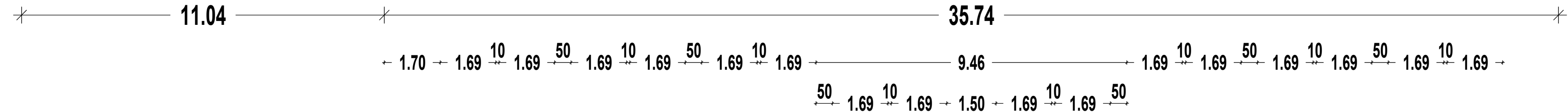


SYSTEMSCHNITT B_B

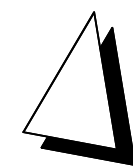
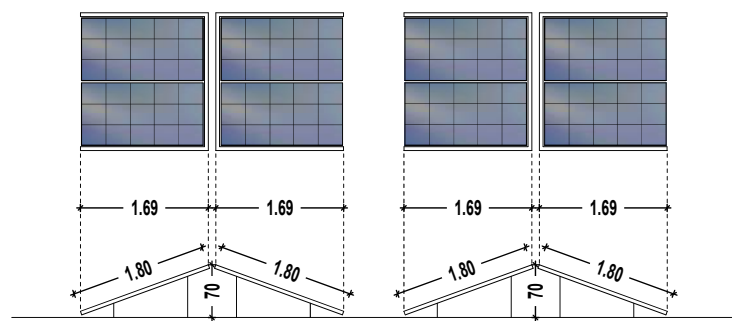
PROJEKT NEUBAU VON EINEM EDEKA-MARKT HAGENER STRAÙE 46 in NEUSTADT a. Rùbenberge			
BLATT SYSTEMSCHNITTE			
DATUM 15.12.2025	MAßSTAB 1:500	INDEX A	PROJEKT-NR. 23/085-48
PROJEKTENTWICKLUNG Projektentwicklung Rainer Gloy e.K. LogestraÙe 2 27616 Beverstedt			KONTAKT Tel. 04747-9317480 Fax 04747-9317481 email: r.gloy@projektentwicklung-gloy.de
ARCHITEKT Thorsten Kampmann In den Weiden 29 28357 Bremen			KONTAKT Tel. 0421-397 70 70 Fax 0421-397 70 71 email: info@architekt-kampmann.de



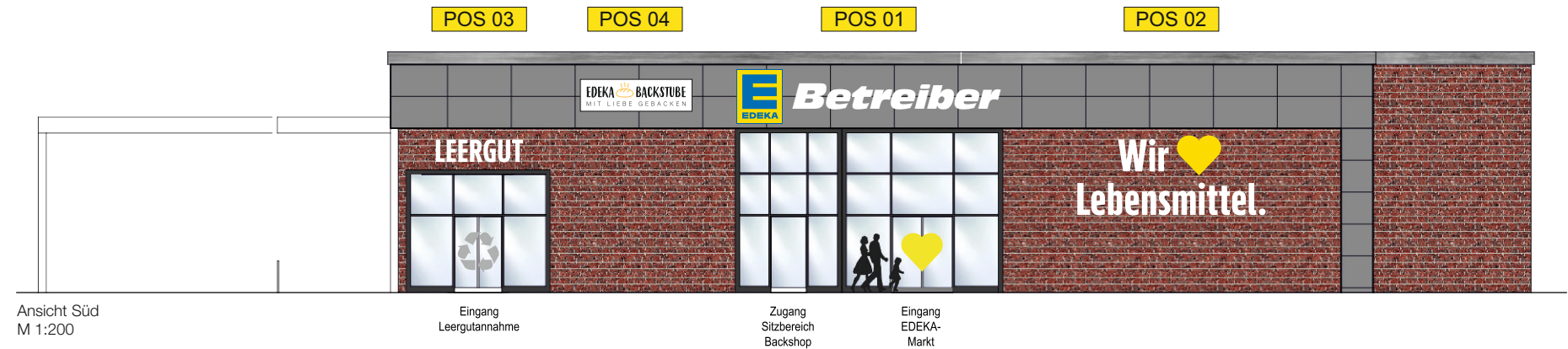
PROJEKT NEUBAU VON EINEM EDEKA -MARKT HAGENER STRASSE 46 in NEUSTADT a. Rügenberge			
BLATT ANSICHTEN			
DATUM 15.12.2025	MASSSTAB 1:500	INDEX A	PROJEKT-NR. 23/085-48
PROJEKTENTWICKLUNG Projektentwicklung Rainer Gloy e.K. Logestraße 2 27616 Beverstedt		KONTAKT Tel. 04747-9317480 Fax 04747-9317481 mailto:info@projektentwicklung-gloy.de	
ARCHITEKT Thorsten Kampmann In den Weiden 29 28357 Bremen		KONTAKT Tel. 0421-397 70 70 Fax 0421-397 70 71 mailto:tho@architekt-kampmann.de	



DACH Markt inkl Attika: ca. 1853m²
überdeckte Fläche mit PV-Modulen
ca. 1.230m²
--> ca. 66% der gesamten Dachfläche
sind mit PV-Modulen überdeckt

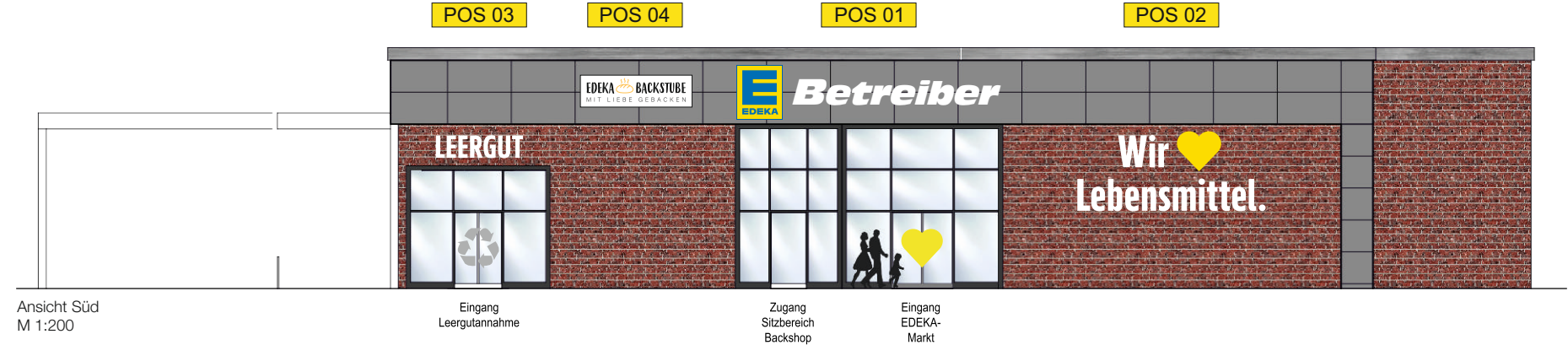


PROJEKT NEUBAU VON EINEM EDEKA -MARKT HAGENER STRASSE 46 in NEUSTADT a. Rübenberge			
BLATT GRUNDRISS Dachdraufsicht			
DATUM 28.10.2025	MASSSTAB 1:500	INDEX A	PROJEKT-NR. 23/085-48
PROJEKTENTWICKLUNG Projektentwicklung Rainer Gloy e.K. Logestraße 2 27816 Beverstedt			KONTAKT Tel. 04747-9317480 Fax 04747-9317481 info@projektentwicklung-gloy.de
ARCHITEKT Thorsten Kampmann In den Weiden 29 28357 Bremen			KONTAKT Tel. 0421-397 70 70 Fax 0421-397 70 71 info@architekt-kampmann.de

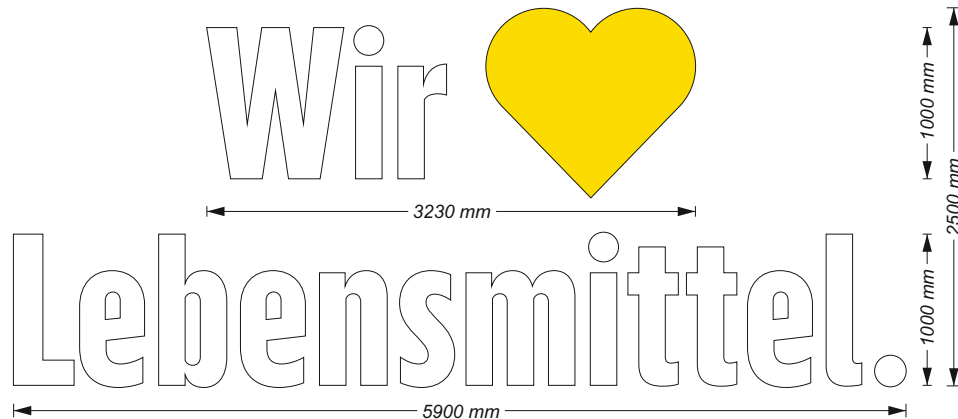


POS 01 E-Logo: Lichttransparent im Profil 9
Betreiber: Einzelbuchstaben im Profil 5





POS 02 WHL: Einzelbuchstaben im Profil 5



POS 03 Leergut: Einzelbuchstaben im Profil 5

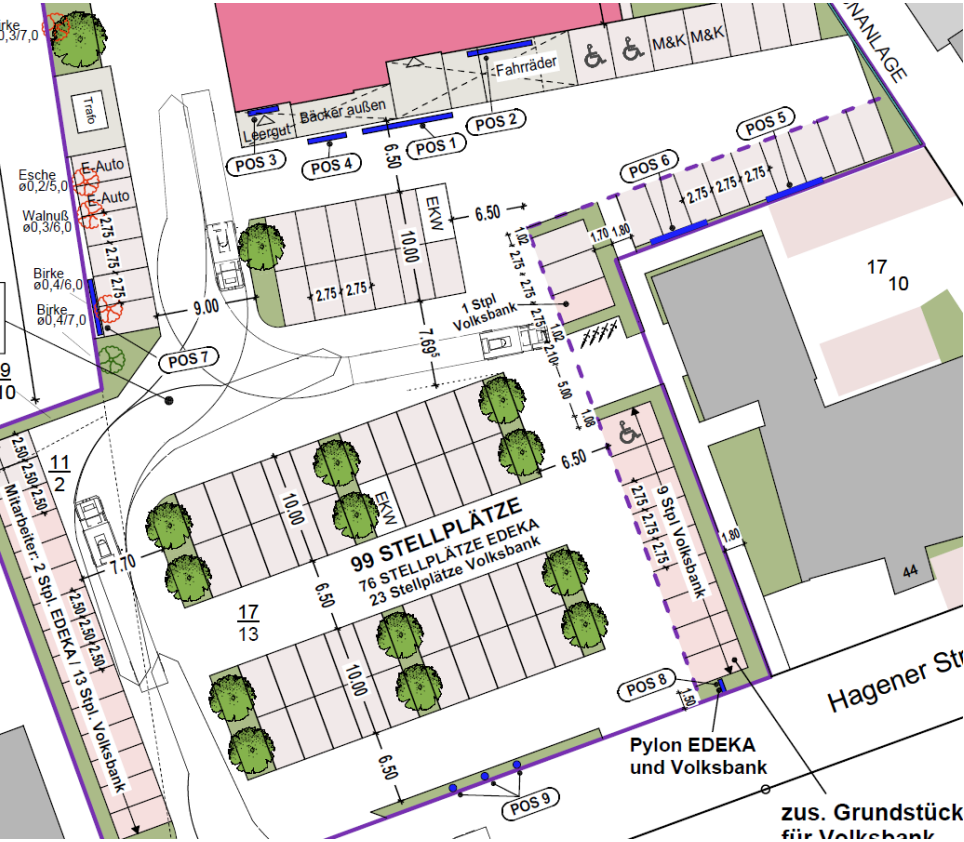


POS 04 Backstube: Lichttransparent im Profil 9

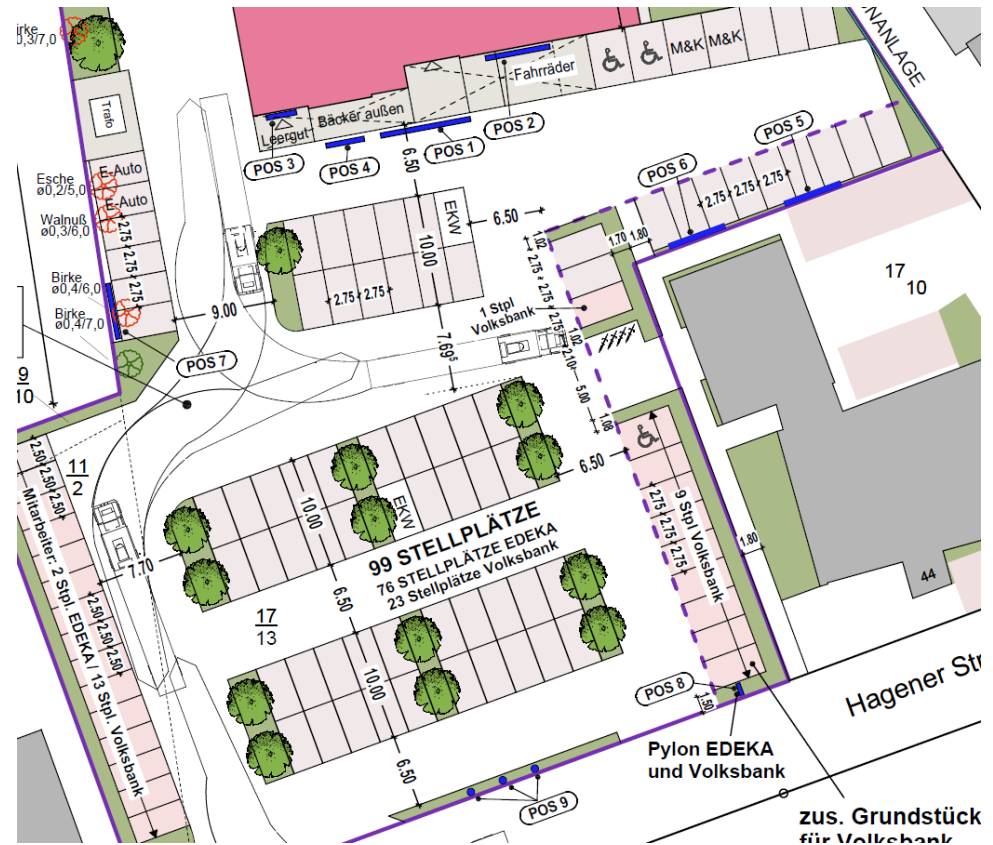




Ausschnitt Lageplan mit Standorten Werbeanlagen

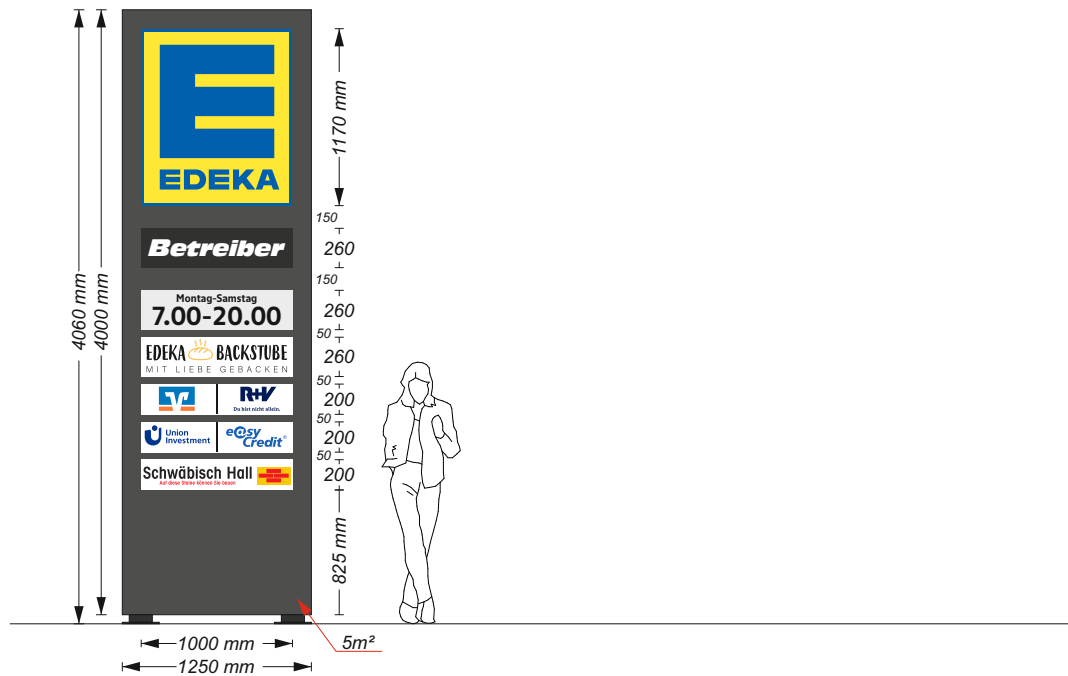


Ausschnitt Lageplan mit Standorten Werbeanlagen

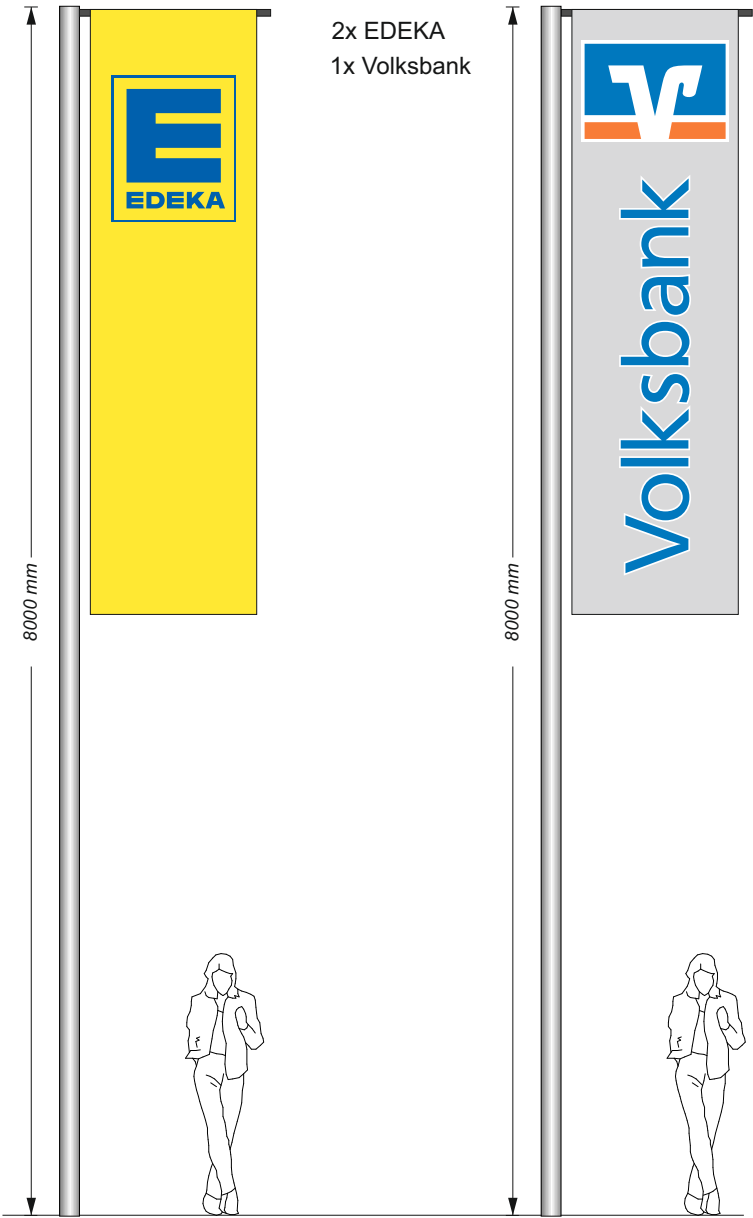


Ausschnitt Lageplan mit Standorten Werbeanlagen

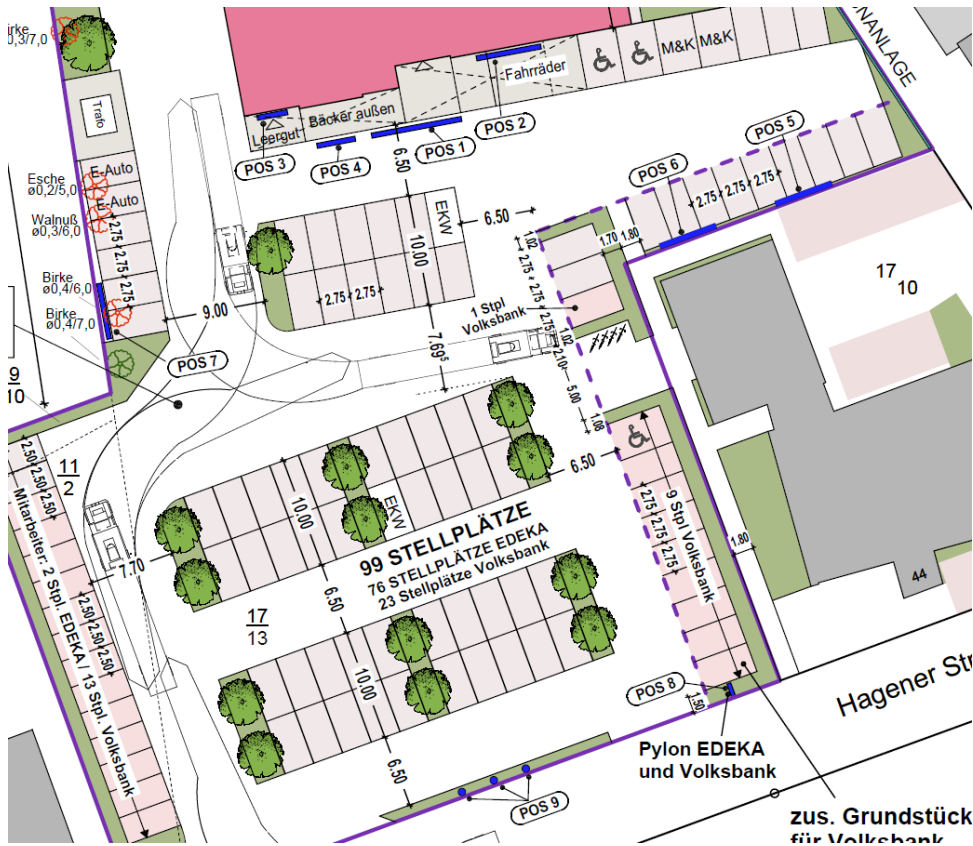
POS 08 Werbepylon



POS 09 Fahnenmasten



Ausschnitt Lageplan mit Standorten Werbeanlagen



Neuer Standort für Edeka-Markt in Neustadt a. Rbge. - Hagen

Lebensmittel-Nahversorgung

In Neustadt am Rbge., Ortsteil Hagen, soll der bestehende Edeka-Markt an einen neuen Standort verlagert werden, um mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche die Lebensmittel-Nahversorgung in Hagen und den umliegenden Orten auch in Zukunft sicherzustellen. Zur Verfügung steht eine ca. 7.100 m² große, zentral gelegene Grundstücksfläche an der Hagener Straße 46, ca. 600 m westlich des bestehenden Marktes. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche unmittelbar angrenzend an die örtliche Volksbank. Auf dem Grundstück befand sich bis Ende 2023 ein Agravis-Landhandel.

Nun soll auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks ein neuer, moderner Edeka-Markt mit 1.200 m² Verkaufsfläche sowie den zugehörigen Nebenflächen wie Lager, Personalräumen etc. entstehen. Die Nutzfläche insgesamt beträgt ca. 1.760 m² und liegt komplett ebenerdig.

In den Markt integriert wird ein Bäcker mit max. 30 m² Verkaufsfläche, Gastrobereich und Außensitzflächen.

Werbeanlagen (vgl. auch zeichnerische Anlagen)

Im Bereich der geplanten, östlichen Zufahrt wird eine rd. 4 m hohe freistehende Werbeanlage errichtet. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der Werbeanlage ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

An der südlichen Grundstücksgrenze werden zudem drei Fahnen mit max. 8 m Höhe und innenliegenden Schnüren aufgestellt.

Am Gebäude werden Werbeaufschriften angebracht, zudem gibt es auf dem Parkplatz drei Werbeanlagen mit wechselnder Werbung. Die in der zeichnerischen Anlage dargestellten Werbeaufschriften dienen als Muster und Platzhalter. Änderungen an den Inhalten sind möglich. Dies gilt nicht für die äußere Gestaltung und Position der Werbeanlagen.

Lärmschutz

Auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens werden Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen:

- Die Öffnungszeiten des Marktes beschränken sich auf die Zeit zwischen 6.30 und 21.30 Uhr.
- Aus Schallschutzgründen wird auf eine Nachtanlieferung verzichtet.
- Die Anlieferung für den Edeka-Markt erfolgt über eine Rampe im Westen des Gebäudes.

Erschließung

Der Markt soll im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet werden, davor Richtung Straße entsteht die Stellplatzanlage mit 76 Stellplätzen für Edeka (davon 2 Stellplätze für E-Mobilität) sowie 23 Stellplätzen für die Mitarbeiter und Kunden der Volksbank. Drei der Stellplätze werden als Behindertenstellplätze mit einer Breite von 3,5 m ausgewiesen.

Vor dem Markt sind unterhalb des Vordachs 8 Fahrradbügel vorgesehen und zwei weitere speziell für Lastenräder.

Zur Hagener Straße gibt es zwei Zu- und Abfahrten, wobei die östliche Zu- und Abfahrt insbesondere für die Stellplätze der Volksbank dient.

Am östlichen Rand des Grundstücks führt außerhalb des VEP entlang des Volksbankgebäudes ein separater Fußweg mit 1,8 m Breite nach Norden zum Eingang der Volksbank. Dieser wird im Bereich des VEP in Richtung Marktgebäude fortgeführt.

Erneuerbare Energien

Die Dachflächen werden unter maximaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung bestückt. Diese Anlage wird als Ersatzverpflichtung dauerhaft unterhalten und ggf. mindestens gleichwertig ersetzt.

Der erzeugte Strom wird im Markt verbraucht und der Überschuss in das Netz eingespeist. Die Beheizung des Marktes erfolgt durch die Gewerbekälteanlage mit integrierter Wärmepumpenfunktion. Es gibt keine Nutzung fossiler Brennstoffe.

Auf dem Parkplatz wird eine Ladesäule mit zwei Lademöglichkeiten für E-Autos installiert.

Bepflanzung

Kleinere Staudenbeete und einige Bäume tragen zur Auflockerung und Begrünung der Stellplatzanlage bei. Darüber hinaus werden die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen um das Marktgebäude herum als Grünflächen gestaltet.

Insgesamt ist die Erhaltung von drei Laubbäumen und die Anpflanzung von 22 Laubbäumen vorgesehen.

Oberflächenentwässerung

Die Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über ein Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Grundstücksbereich. Von dort wird das Wasser gedrosselt durch eine flache Mulde in den nördlich liegenden Graben und von da in den Hagener Bach abgeleitet.